

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UC est une zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités qui n'occasionnent pas de nuisances, avec une faible densité d'occupation, pour des terrains situés en périphérie de l'agglomération et dans les hameaux.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

##### **Sont interdits :**

- les constructions à usage agricole ou d'élevage à l'exception de celles autorisées à l'article U.C.2
- les établissements soumis à autorisation
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux nécessités par l'implantation de constructions ou d'infrastructure
- les parcs d'attractions
- les dépôts de véhicules désaffectés, des vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et ce quel que soit leur volume, dès lors qu'ils sont visibles depuis l'extérieur de la propriété.

#### **ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

##### **Sont admis :**

- l'implantation de bâtiments liés aux exploitations agricoles existantes dans la mesure où ceux-ci n'entraînent pas de nuisances supplémentaires
- l'extension ou la transformation d'établissements soumis à autorisation à condition que soient prises toutes dispositions pour limiter les nuisances et les risques d'incendie

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

##### **1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour raison de sécurité, le nombre des accès, leur aménagement et leur localisation doivent satisfaire aux obligations du gestionnaire de la voie de desserte.

Les accès directs aux routes départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

##### **2 - Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert directement ou sur laquelle elles ont accès.

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres
- largeur minimale de chaussée : 5 mètres

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques intérieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

Pour les installations industrielles le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

### **2 - Assainissement**

#### a) eaux usées domestiques

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'assainissement individuel est autorisé mais les installations doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 mai 1996 et conçues de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau et devra satisfaire aux obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### b) eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions du 6 juin 1953 et du 10 septembre 1957. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, des eaux résiduaires industrielles doivent après traitement éventuel être dirigées vers un dispositif d'épuration et de rejet au milieu naturel de caractéristiques suffisantes et répondant aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### c) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout ou partie de la façade avant d'une construction nouvelle doit s'implanter dans une zone comprise entre l'alignement et une limite fixée à 15 mètres de celui-ci.

Ne sont pas soumis à cette règle les installations techniques liées aux réseaux et le mobilier urbain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction au même emplacement et dans le cas d'extension et de transformation dans le prolongement d'un bâtiment existant.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments jouxtant les limites séparatives est admise lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,20 mètres et sous réserve que la pente des toitures vers le fonds voisin n'excède pas 45 degrés et que la hauteur au faitage ne dépasse pas 4,70 mètres

Le retrait de 3 mètres peut être réduit en cas de contrainte technique ou fonctionnelle justifiée.  
(voir schéma en annexe)

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non jointifs sur un même terrain doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres, sauf contrainte technique ou fonctionnelle justifiée.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En aucun cas la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne doit comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée ni dépasser 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage.

La hauteur maximum de construction à usage d'activité est fixée à 10 mètres au faitage.

La règle de hauteur absolue ne s'applique pas aux bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, culturels, ainsi qu'aux équipements publics d'infrastructures et de superstructure.

Néanmoins les projets dépassant la hauteur fixée ci-dessus doivent être justifiés par des contraintes techniques ou fonctionnelles.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Principe général**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observations de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter, atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les postes de transformation d'énergies doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

### **2 - Dispositions particulières**

a) les toitures auront des pentes minimales de 35 degrés et s'harmoniseront avec celles des constructions voisines ; les toitures à 2 pentes par versant sont autorisées sous réserve que la moyenne des deux pentes soit voisine de 35 degrés (+ ou - 5 degrés). Toutefois celles des constructions annexes ou des bâtiments à usage d'activité doivent être au minimum de 20 degrés.

Les toitures-terrasses sont interdites ; néanmoins, les toitures-terrasses pourront être admises pour tenir compte de contraintes techniques ou architecturales.

b) les couvertures de toiture seront en tuiles de teinte sombre (bleu-noir ou brun foncé) ou en ardoises bleu-noir. Pour les bâtiments annexes ou d'activité les toitures seront de teinte bleu-noir quelque soit le matériau utilisé.

c) les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale. Si l'extension ou l'annexe est mitoyenne de 2 constructions, elle pourra être réalisée en harmonie avec les matériaux de l'une ou l'autre de ces constructions.

d) les bandes de 5 garages ou plus doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.

e) l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

f) les constructions et installations de quelque nature quelles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

Les matériaux seront choisis parmi ceux largement répandus (brique et tuile de terre cuite, pierre bleue, ardoise...) et ceux de substitution et d'imitation, répandus depuis le XX<sup>ème</sup> siècle et ceux qui sont à venir. Le but principal étant la résultante sur le paysage : harmonie et discrétion.

g) les clôtures autorisées en façade doivent être constituées :

- soit d'une haie
  - soit d'un dispositif à claire-voie sur mur-bahut ou non
  - soit d'un mur plein en harmonie avec les constructions voisines
- Dans tous les cas leur hauteur est limitée à 2 mètres et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les haies protégées en vertu de l'article L.123-1.7 devront être conservées. Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

**Sont interdites :**

- les couleurs en disharmonie avec l'aspect des lieux environnants
- tout pastiche ou architecture étrangère à la région

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La surface d'un emplacement de stationnement doit être au moins égale à 25 m<sup>2</sup> accès compris.

Le stationnement doit répondre aux conditions suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé deux places de stationnement par logement

Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les ensembles de logements pour personnes âgées :  
inférieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre nette à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs  
égaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : une place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs et une place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires
  - pour les bâtiments à usage d'activité : il doit être aménagé sur le terrain des aires suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service ainsi que ceux du personnel et de la clientèle
  - pour la construction où l'installation est affectée à plusieurs types d'activités, la norme de stationnement applicable est celle de l'affectation dominante dans l'utilisation de la surface de plancher hors-œuvre totale
  - pour les constructions à usage industriel : le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à 1 par 3 emplois créés ou transférés
  - pour les constructions à usage commercial ou artisanal de plus de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre à usage d'activité : il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de cette même surface
  - pour les constructions à usage de bureaux: le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à 1 par 2 emplois créés ou transférés
  - pour les hôtels il est exigé : 1 place de stationnement pour 2 chambres et pour les restaurants 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
  - pour les salles de spectacles et de réunions ainsi que pour les équipements sportifs : il doit être aménagé des aires de stationnement correspondant à la capacité d'accueil.
  - pour les établissements publics, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.
- Les bandes de garages en front à rue sont autorisés dans la limite d'une largeur totale de 20 mètres. Au-delà, ils devront être invisibles depuis le domaine public.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 2 places.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les marges de recul doivent être traitées en espace vert planté.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou masquées par des écrans de verdure.

- Dans tous les cas, les plantations devront être composées d'essences arborescentes et arbustives locales (charme, frêne, hêtre, cornouiller sanguin, houx, viorne obier, aulne glutineux, noisetier, noyer, tilleul, troène d'Europe, chêne pédonculé, érable champêtre, fusain d'Europe...).
- Les constructions de bâtiments d'activités devront être accompagnées d'un traitement paysagé.

Les haies préservées en vertu de l'article L.123-1.7 ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 5 mètres linéaires et sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- création d'une construction ou réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.